公司代码:600340　　公司简称:华夏幸福

华夏幸福基业股份有限公司

2023 年度报告摘要

第一节 重要提示

1本年度报告摘要来自年度报告全文,为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划,投资者应当到www.sse.com.cn网站仔细阅读年度报告全文。

2本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实性、准确性、完整性,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并承担个别和连带的法律责任。

3公司全体董事出席董事会会议。

4中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司出具了带有强调事项段的无保留意见的审计报告,本公司董事会、监事会对相关事项somewhat有详细说明,请投资者注意阅读。

中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)对公司2023年度财务报告出具了带有强调事项段的无保留意见审计报告,公司董事会对该意见涉及事项出具了专项说明,监事会对此发表了意见,具体内容详见公司同日在上海证券交易所网站披露的相关文件。

5董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司2023年度未进行利润分配,亦不进行资本公积转增股本。

第二节 公司基本情况

1公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	华夏幸福	600340	ST国祥
联系人和联系方式		董事会秘书		
姓名		黎毓珊		
办公地址		北京市朝阳区东三环北路霞光里18号佳程广场A座9层		
电话		010-59115198		
电子信箱		IR@cfldcn.com		

2报告期公司主要业务简介

在“全面转型产业新城服务商”的战略牵引下,公司持续围构业务、优化组合,现已形成产业新城及相关业务、住宅开发及相关业务、物业服务业务、投资业务四个主要业务板块。

(1)产业新城及相关业务业务模式等

产业新城及相关业务是公司的核心主营业务板块。一是强化产业新城平台属性,包括甄别分类现有产业新城区域,以及以轻资产服务方式外拓的新增区域;二是提升以产业招商为核心的产业发展能力;三是聚焦优质产业类资产,开展投资、运营、服务等业务。

1)产业新城业务

a)产业新城专统业务模式优化升级

公司采取综合性片区开发模式,以实现区域高质量可持续发展为目标,政府和社会资本建立长期合作关系,提供以产业发展为核心的基础设施、公共服务设施和城市运营等综合开发服务,社会资本承担主要投资、建设、运营管理责任,投资回报与绩效挂钩的创新模式。提供以一定区域范围内产业发展服务为核心,综合基础设施和公共服务配套内容以及上地等资源整理盘活,包括招商引资服务、产业孵化服务、产业加速服务,以及城市和产业运营管理服务等一揽子公共服务。

b)探索以轻资产服务输出方式开展产业新城业务

以市场为导向,研究新形势下的区域发展模式变化,以优质精准的服务助力区域实现高质量发展。华夏幸福产城(北京)运营管理有限公司(以下简称“幸福产城”)将业务优化转型变革第二十年产业新城开发经验,为华夏幸福轻资产政府服务平台,是华夏幸福轻资产能力输出的实体。华夏幸福产业新城开发经验凝聚成为五大轻资产服务能力,包括园区综合解决方案、产业招商与集群打造、开发集成与项目运营、综合融资、园区推广与土地营销。此五大能力构建成为区域综合发展的核心能力,助力幸福产城成为中国领先的产业新城服务平台。

c)探索以产业新城为平台的新业务应用场景

目前产业新城形成了“城市有形要素,产业有规模,人口有聚集”的发展格局,承载了发展空间、土地资源、载体配套、人口规模、产业项目等众多优质资源,为能源业务、数据业务以及其他新业务的发展奠定了基础。

探索导入新能源相关业务。城市新能源产业的发展,可促进城市产业升级和经济发展,并符合清洁能源发展的趋势。产业新城具备丰富的载体资源、完善的基础设施、庞大的市场需求等多方面条件,使其成为布局新能源产业的理想选择。在产业新城内,大量厂房屋顶、建筑设施屋顶及未利用土地等载体资源为新能源项目提供了充足的场地;同时,产业新城完善的道路、供水、供电等基础设施,为新能源产业的建设和运营提供了必要的支持;其次,产业新城作为一个产业集聚的区域,具有较强的清洁能源需求和市场潜力,这也为新能源产业提供了良好的市场机会。产业新城平台通过整合域内载体资源,与新能源公司进行市场化合作,开展新能源业务的投资开发与建设运营,赚取项目运营收益。

探索引入数据要素相关业务。产业新城规模体量大且要素高度集成,具有稳定的数据采集源,在地理空间、生态环境、资源能源、公共安全、生活服务、工业农业、交通物流等领域积累了海量的数据资源,蕴含了大量的社会经济价值;同时,产业新城具备丰富的数据应用场景,可以针对不同的行业和领域,提供相应的数据解决方案,实现数据的商业化和价值化。公司探索引入市场化数据公司,合理合规利用产业新城积累的数据,为企业和投资者提供更加全面、准确、可靠的数据支持,获取数据运营收益,并助力产业新城数字化转型和高质量发展。

探索引入其他相关业务。经过多年发展,各产业新城均聚集了大量人口,形成了庞大的市场需求,这为使用者付费相关业务提供了发展基础和空间;同时,公司具备丰富的城市运营和项目经营经验,并拥有专业的管理人员、技术人才和规范的管理机制,能够确保使用者付费业务的高效运营。通过政府委托,公司获取使用者付费业务,后续对使用者付费项目进行投资、建设、运营,并通过市场化运营以使用者付费方式获取收益。

未来产业新城将持续聚焦平台化打造与资源整合,丰富业务场景,推动更多新业务在产业新城平台落地实施,助力公司战略全面转型。

2)产业发展业务

华夏幸福(深圳)产业发展有限公司(以下简称“幸福招商”)凭借“专业强、真招商”的丰富实践经验,面向政府与企业,提供价值高、服务优的产业发展、投资选址综合解决方案,涵盖专业招商引资、产业考察、产业招商培训、行业研判、招商推介会、园区产业形象提升等服务。幸福招商以“产业优先”为核心策略,聚焦国家战略新兴产业,发展新质生产力,在区域发展上“建链、强链、补链、延链”,持续为区域打造高标产业园,导入优质产业链及先进产业集群,为区域发展注入活力。

3,产业园运营业务

产业园运营业务主要以北京幸福蓝钱企业管理服务有限公司(以下简称“幸福蓝钱”)为依托开展业务。幸福蓝钱致力于打造中国领先的产业园产品服务商,以企业选址落地和园区运营管理能力为基础,以产业资产交易信息平台为依托,为资产持有方提供研究策划、招商落地、运营维护等全链条招商运营服务,为企业提供选址、租售、运营、投融资、财税、人力等服务。

(2)住宅开发及相关业务业务模式等

1)住宅开发业务

公司以“为城市创造更幸福的人居关系,为客户创造更宜居的住区生活”为使命,深度发展住宅业务,形成“孔雀城”住宅品牌,深耕在核区域,为客户持续创造“交通便利、环境优美、配套完善、风情宜人、品质优良、超值保养”的六维宜居住区。同时在房地产行业发展转型的新模式和新常态下,公司不断寻求结构性发展机会,在持续提升产品竞争力的基础上,升级以产品至上、精工匠心的产品理念,坚持客户为本,极致用心的服务理念,满足人们对高端生活的追求,致力于为高端客户提供“理想生活居所、资产配置优选、社会身份象征”为标签的高端改善住房和服务,打造具备“美好生活体系”的宜居住区。

2)开发行业务

公司基于20余年都市圈房地产开发经验,持续探索代建服务、营销服务等地产开发产业链的衍生业务。主要包括:

a)代建服务业务:北京幸福安基建设管理有限公司(以下简称“幸福安基”)主营都市圈本动产代建服务,聚焦都市圈区域,为政府、企业等客户提供片区综合开发、房地产及产业载体开发搭建、住宅保交付等不动产开发经营全流程服务。

b)营销服务业务:北京幸福安家企业管理服务有限公司(以下简称“幸福安家”)主营都市圈本动产销售服务,依托线下销售体系和线上直播平台,为客户提供一手房代理、二手房经纪、线上销售等不动产销售服务。

(3)物业服务业务

公司承担物业服务业务的实体为幸福基业物业服务有限公司(以下简称“幸福物业”)。幸福物业致力于成为“中国领先的城市服务商”,以城市综合治理需求为出发点,用一体化、专业化、智慧化的服务支持城市公共空间、产业园区、社区生活完业态发展,营造城市幸福生活多维场景。幸福物业把握城市治理、幸福物业把握城市治理、幸福物业把握城市治理、